



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Kraków, 2017 -12- 07

OR-03.0003.3208.2017

Pan
Andrzej Mazur
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie pozwolenia na budowę dla inwestycji w sąsiedztwie budynku na os. Oświecenia 45 w Krakowie, zgłoszoną na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 22 listopada 2017 r., uprzejmie informuję.

Decyzją nr 588/6740.1/2017 z dnia 12 kwietnia 2017 r. udzielono pozwolenia na wykonanie robót budowlanych dotyczących rozbiórki istniejącego budynku usługowo-handlowego i instalacji zewnętrznych kanalizacji deszczowej, wody i przyłączy gazu, na działkach nr 309/8, 309/11 obr. 21 Śródmieście, rozbiórki wiaty magazynowej na działce nr 199/17, 309/11 obr. 21 Śródmieście oraz budynku portierni na działce nr 199/16 obręb 21 Śródmieście oraz zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę „Budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym z garażem i usługami w kondygnacji parteru, z usługami i mieszkaniami w pierwszej kondygnacji, z tarasami i balkonami, instalacjami wewnętrznymi: wodną, kanalizacyjną, kanalizacyjną deszczową, elektryczną, grzewczą, teletechniczną, wentylacyjną bytową, wentylacyjną pożarową, z układem komunikacyjnym z miejscami postojowymi, ścianami oporowymi na działkach nr 309/8, 309/11, 305/10, 305/12 obręb 21 Śródmieście i przebudową sieci elektroenergetycznej wraz z przyłączem na działce nr 309/11 obręb 21 Śródmieście ul. Książna/Bohomolca w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-01-1.6740.1.1519.2016.KMR).

W kwestii pozwolenia na wykonanie robót budowlanych dotyczących rozbiórki istniejącego budynku usługowo-handlowego, informuję, iż zgodnie z art. 33 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.), do wniosku o pozwolenie na rozbiórkę należy dołączyć:

- zgodę właściciela obiektu,
- szkic usytuowania obiektu budowlanego,
- opis zakresu i sposobu prowadzenia robót rozbiórkowych,
- opis sposobu zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia,
- pozwolenia, uzgodnienia lub opinie innych organów, a także inne dokumenty wymagane przepisami szczególnymi,

- w zależności do potrzeb projekt rozbiórki obiektu (czy taki projekt jest potrzebny określa projektant).

Inwestor do wniosku o pozwolenie na rozbiórkę istniejącego budynku usługowo-handlowego i instalacji zewnętrznych kanalizacji deszczowej, wody i przyłączy gazu, na działkach nr 309/8, 309/11 obręb 21 Śródmieście, rozbiórką wiaty magazynowej na działce nr 199/17, 309/11 obręb 21 Śródmieście oraz budynku portierni na działce nr 199/16 obręb 21 Śródmieście, przedłożył wszystkie wymagane dokumenty i w związku z powyższym nie było podstaw do wydania decyzji odmownej dla ww. inwestycji.

W dacie wydawania decyzji nr 588/6740.1/2017, dla terenu przedmiotowej inwestycji nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stąd wnioskowana inwestycja rozpatrywana była na podstawie dołączonej przez inwestora do wniosku decyzji o warunkach zabudowy nr AU-2/6730.2/1964/2015 z dnia 27 października 2015 r. znak: AU-02-2.6730.2.976.2014.AKW, przeniesionej na rzecz wnioskodawców decyzją z 15 lutego 2016 r. nr AU-2/6730.5/267/2016 znak: AU-02-2.6730.5.39.2016.AKW.

Zgodnie z ww. decyzją lokalizacyjną wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki ustalona została w przedziale od 20 m do 23 m, lecz nie wyżej niż 270,5 m n.p.m. (wraz z urządzeniami i pomieszczeniami technicznymi) z dopuszczeniem części niższych. Wysokość zatwierdzonego decyzją nr 588/6740.1.2017 r. budynku była zatem zgodna z ustaleniami przedmiotowej decyzji WZ.

Odnosząc się do zapytania dotyczącego kwestii zawieszenia postępowania zakończonego wydaniem przedmiotowej decyzji nr 588/6740.1/2017 z dnia 12 kwietnia 2017 r. w związku z koniecznością ustalenia następców prawnych zmarłej strony postępowania oraz skutecznego ich poinformowania o prowadzonym postępowaniu, wyjaśniam, iż pismem z dnia 22 listopada 2016 r. uzyskano informację z Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Wydział I Cywilny, iż nie toczyło się postępowanie spadkowe po zmarłej stronie postępowania. W trakcie jednak zawieszonego postępowania autor projektu budowlanego naniósł liczne zmiany do projektu oraz uzupełnienia do akt przedmiotowej sprawy, w tym m.in. w zakresie przeprowadzonej analizy oddziaływania planowanej inwestycji na działki sąsiednie. W wyniku dokonanej korekty przez autora projektu budowlanego nastąpiło wyłączenie z obszaru oddziaływania nieruchomości, których właściciel zmarł. W następstwie powyższego, po przeanalizowaniu złożonych przez projektanta uzupełnień oraz wprowadzonych zmian do projektu budowlanego związanych z obszarem oddziaływania obiektu, dokonano korekty stron postępowania, a z uwagi na fakt, iż ustała przyczyna zawieszenia postępowania, postanowieniem z dnia 28 marca 2017 r. zawieszone postępowanie zostało podjęte, o czym zostały poinformowane wszystkie strony postępowania, w tym Spółdzielnia Mieszkaniowa „Oświecenia”, która brała udział jako strona postępowania przez cały jego czas trwania.

Krąg stron w postępowaniu dotyczącym pozwolenia na budowę organ architektoniczno-budowlany określa się w oparciu o obszar oddziaływania obiektu, natomiast określenie obszaru oddziaływania obiektu, zgodnie z art. 20 ust. 1 pkt. 1c ustawy Prawo budowlane, należy do podstawowych obowiązków projektanta.

W zakresie uwag dotyczących obsługi komunikacyjnej przedmiotowej inwestycji wyjaśniam, iż inwestor legitymuje się pozytywnym uzgodnieniem zmiany zagospodarowania terenu przyległego do pasa wydanym przez Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie w dniu 24 maja 2016 r. nr IW.460.3.572.2016.

Ponadto informuję, iż w celu poprawy obsługi komunikacyjnej planowanego zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w kondygnacji parteru i części 1 pietra, garażem podziemnym i miejscami postojowymi oraz infrastrukturą techniczną na dz. nr 199/16, 199/17, 309/5, 309/10, 309/7, 309/8, 309/11, 305/12, 305/10, 305/13, 305/11 obr. 21 Śródmieście 117/10, 118/56, 118/1 obr 5 Nowa Huta przy ul. Książna/Bohomolca

w Krakowie” oraz zamierzenia inwestycyjnego pn. „Przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejącego budynku handlowo-produkcyjnego na budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w kondygnacji parteru i części 1 piętra, garażem podziemnym i miejscami postojowymi oraz infrastruktura techniczną na dz. nr 199/16, 199/17, 309/5, 309/10, 309/7, 309/8, 309/11, 305/12, 305/10, 305/13, 305/11 obr. 21 Śródmieście 117/10, 118/56, 118/1 obr. 5 Nowa Huta przy ul. Książna/Bohomolca w Krakowie” została podpisana umowa o współrealizację inwestycji drogowej nr 388/ZIKiT/2015 z dnia 12 maja 2015 r., tj. na współfinansowanie przez Inwestora rozbudowy, przebudowy lub remontu układu drogowego ulic: Bohomolca, Dobrego Pasterza, Opolskiej, Lublańskiej oraz al. Gen. Bora-Komorowskiego (zmienionej porozumieniem nr 388/ZIKiT/2015 oraz aneksem nr 1 z dnia 19 maja 2016 r.) w oparciu o art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 2222).

W kwestii dotyczącej miejsc parkingowych informuję, że przedmiotowa inwestycja została zaopatrzona w ilość miejsc postojowych zgodną z zaleceniami zawartymi w decyzji o warunkach zabudowy nr AU-2/6730.2/1964/2015, przy uwzględnieniu nakazanych, restrykcyjnych współczynników obejmujących lokale mieszkalne i usługowe. Ilość miejsc postojowych bilansowanych dla planowanej inwestycji wynosi 144. Ponadto projekt obejmuje także miejsca postojowe niebilansowane w ilości 6 szt. co oznacza, iż miejsca te są miejscami ogólnodostępnymi z ul. Franciszka Książna, które zostaną wykonane na koszt inwestora i na jego własnym terenie.

Osiedle Oświecenia było budowane z lat 80. i 90. XX wieku. Jest to okres, kiedy budowa parkingów nie była obligatoryjna, a regulacje co do ilości miejsc w stosunku do mieszkań były dopiero kształtowane. Na terenie osiedla większość miejsc postojowych stanowią miejsca wykonane przy jezdni w formie zatok postojowych. Garaże podziemne znajdują się tylko w nowych inwestycjach.

Po realizacji nowej zabudowy w rejonie ul. Książna w latach 2014-2017, sytuacja parkingowa rzeczywiście uległa znacznemu pogorszeniu. Pomimo wprowadzenia stosownego oznakowania (znaki B-36, B-35), które porządkuje sposób parkowania na odcinku ul. Książna od ul. Bohomolca do ul. Zabłockiego, pojazdy są zatrzymywane niezgodnie z przepisami, co powoduje duże utrudnienia w przejeździe i blokuje drożność ulicy.

W odniesieniu do kwestii zobligowania kupującego mieszkanie do równoczesnego zakupu miejsca postojowego wskazać należy, iż powyższa kwestia nie jest określona poprzez obowiązujące przepisy, dlatego też w trakcie procesu inwestycyjnego nie ma podstawy prawnej, aby wymagać takiego rozwiązania od dewelopera. Z kolei uprawnienia w zakresie kontrolowania jakości spalin emitowanych przez samochody poruszające się w przedmiotowej lokalizacji, posiada Policja i Inspektorat Transportu Drogowego.

Ponadto informuję, iż osiągnięcie wymaganych standardów jakości powietrza jest jednym z priorytetów władz Miasta Krakowa. Dążąc do zapewnienia mieszkańcom możliwości życia w zdrowym środowisku, na wielu szczeblach zarządzania podejmowanych jest szereg działań, zmierzających do jego poprawy. Działania prowadzone są zgodnie z przyjętą polityką, określoną w Programie ochrony powietrza dla województwa małopolskiego. W stosunku do gmin, w tym także do Gminy Miejskiej Kraków, w związku ze złym stanem powietrza atmosferycznego, nałożone zostały w ww. dokumencie obowiązki podejmowania działań naprawczych. Realizowane przez Miasto na bieżąco działania ukierunkowane są przede wszystkim na ograniczenie emisji powierzchniowej poprzez: sukcesywną likwidację palenisk węglowych (realizacja Programu Ograniczenia Niskiej Emisji), kontrolę gospodarstw domowych w zakresie przestrzegania zakazu spalania odpadów w piecach, ograniczenie spalania pozostałości roślinnych na powierzchni ziemi, rozbudowę i modernizację sieci ciepłowniczych zapewniającą podłączenie nowych użytkowników, termomodernizację budynków oraz ograniczenie emisji komunikacyjnej (np. poprawa organizacji ruchu, utrzymanie czystości i dobrego stanu dróg, rozwój

komunikacji publicznej, rozwój komunikacji rowerowej, wzmocnienie kontroli na stacjach diagnostycznych pojazdów). Działania te, prowadzone są na terenie całego Krakowa.

W kwestii dotyczącej oczyszczaczy powietrza informuję, iż w budżecie Miasta Krakowa zostały zaplanowane środki na zakup bądź dofinansowanie tego typu urządzeń chroniących przed zanieczyszczeniem powietrza dla placówek oświatowych takich jak żłobki, przedszkola i obecnie nie przewiduje się ich przekazywania mieszkańcom.

Odnosząc się do prośby o anulowanie przedmiotowej decyzji pozwolenia na budowę lub co najmniej obniżenie jej wysokości do 13 m, informuję, iż wobec niezaskarżenia ww. decyzji w terminie i trybie ustawowo przewidzianym stała się ona ostateczna z dniem 6 maja 2017 r. Ewentualne wzruszenie ww. decyzji może nastąpić tylko w jednym z nadzwyczajnych trybów postępowania przewidzianych w przepisach ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1257), po zaistnieniu ustawowych przesłanek do wszczęcia takiego postępowania. Z kolei zmiana decyzji, w tym m.in. w zakresie wysokości obiektu budowlanego możliwa jest wyłącznie na wniosek inwestora po złożeniu projektu zamiennego.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie
4. Wydział Kształtowania Środowiska
5. Biuletyn Informacji Publicznej
6. aa